



# Kraaijenberg 9135

Wijchen

E



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Fijn gezinshuis in rustig en kindvriendelijk woonhofje



Mooi aan het eind van een kindvriendelijk woonhofje gelegen, 2-onder-1-kapwoning op een zeer royaal perceel van maar liefst 347 m<sup>2</sup>. De woning heeft een fraaie doorzonwoonkamer, 4 slaapkamers, een inpandige garage en een vrij gelegen, zonnige achtertuin met een achterom. Het hofje is doodlopend en veilig voor kinderen.

Dit fijne gezinshuis ligt nabij alle benodigde woonvoorzieningen zoals scholen, speeltuintje, openbaar vervoer, winkels en recreatiemogelijkheden. De uitvalswegen de A50, A73 en A326 zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Bouwjaar: 1972.

Inhoud: 552 m<sup>3</sup>

Perceel: 347 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 154 m<sup>2</sup> (waarvan 45 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte).

Algemeen:

- veel parkeermogelijkheden op eigen terrein voor bijvoorbeeld meerdere auto's, een aanhanger of caravan;
- perfect gelegen, dichtbij scholen, winkels, uitvalswegen A326 / A50 en sportaccommodatie;
- een gedeelte van het totale perceel wordt gehuurd van de Gemeente Wijchen (niet in de 347 m<sup>2</sup> opgenomen);
- ouderdomsclausule en geen gebruikersclausule van toepassing.



# Fraaie lichte woonkamer met ramen over de hele breedte

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 109 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 347 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Je komt via de voordeur of de garage binnen. In de garage - met aansluiting voor wasmachine en vliering - is een deur binnendoor naar de hal. De hal is voorzien van de meterkast, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De leefruimte bestaat uit een riante woonkamer met open keuken. De achtergevel van het huis is meer dan 8 meter breed en de hele achterzijde bestaat uit raampartijen. Er zijn (openslaande) deuren naar de tuin in de keuken en het eetgedeelte. Woonkamer en keuken zijn dan ook zonovergoten en zodra de zon maar even schijnt is het aangenaam warm in huis. Ook aan de voor- en zijkant heeft de ruimte grote ramen. In de woonkamer is een sfeervolle gashaard. De keuken is eenvoudig ingericht met een wit keukenblok. Over de hele benedenverdieping ligt een tegelvloer.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping leidt de ruime overloop naar drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn licht en op de gehele verdieping ligt vloerbedekking. Een van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon en 2 zijn voorzien van inbouwkasten. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchebak, 2e toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Royale slaapkamer met dakkapel en een voorzolder met opstelplaats van de Cv-ketel, de geiser en knieschotten voor extra bergruimte.

Tuin: De royale tuin ligt is met recht hier overal van toepassing. Een grote voortuin met voldoende parkeergelegenheid, een zijtuin en een zeer vrije achtertuin. Door de hoge bomen aan de achterzijde zit je hier helemaal prive en is het een heerlijke plek voor wie graag veel buiten is.







# Zonovergoten eethoek en keuken met zicht op de tuin





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# 1 slaapkamer met balkon en 2 kamers met inbouwkasten

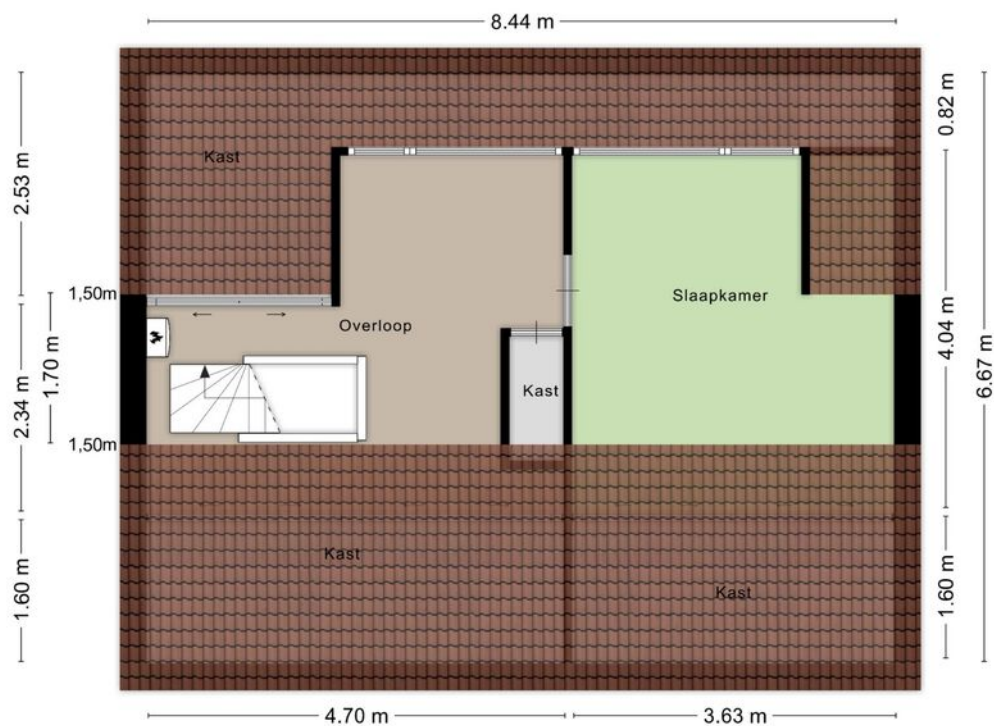






# Plattegrond

## 2e verdieping



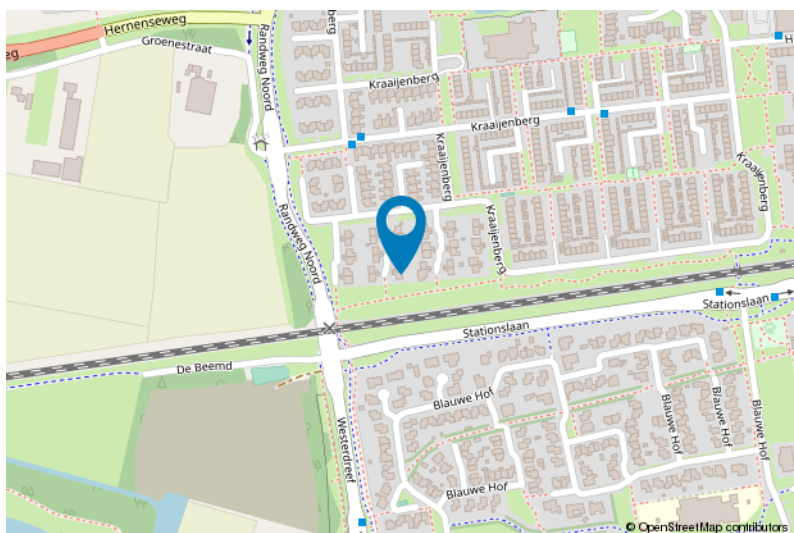
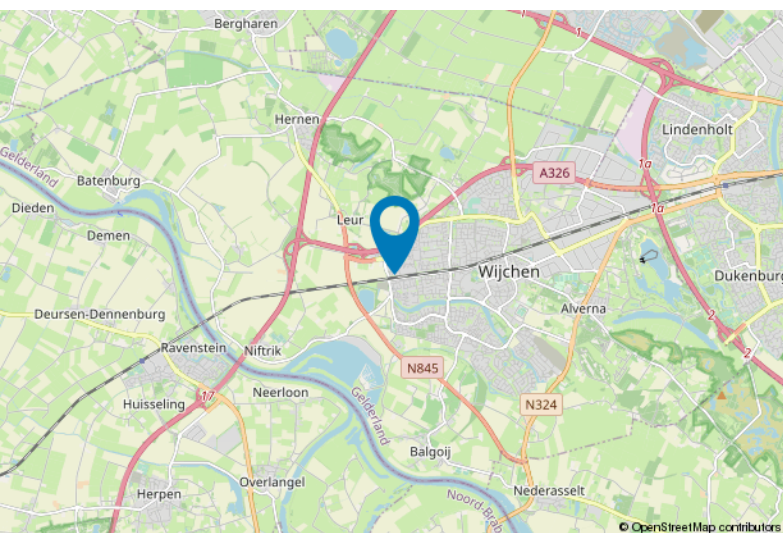


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- buitenlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast studeerkamer, inbouwkasten	X		
- schuifdeuren in schuine wand	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- toiletkast	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- zeepbakje, handdoeken houder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- afvalbakje, vast aan wand	X		
- handdoeken haakjes	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- CV ketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ornamenten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

**Altijd dichtbij met financieel advies!**

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*